

Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartemen (Studi Kasus di Kota Bandung)

Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, Zainal Muttaqin

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

Email: ikhwansyahisis@gmail.com, azimanfzn@gmail.com

Abstrak

Saat ini banyak masyarakat yang berminat tinggal di apartemen. Dalam pembangunannya apartemen memerlukan izin mendirikan bangunan (IMB). Penghuni apartemen dalam hal ini disebut sebagai konsumen mempunyai hak dan kewajiban terhadap pengembang sebagai pelaku usaha dan begitu pula sebaliknya. Dalam hubungan hukum antara Pelaku usaha dan Konsumen setelah terjadi perjanjian, maka Konsumen berhak memiliki satuan unit apartemen yang layak pakai serta berkewajiban untuk melakukan pembayaran terhadap pihak pengembang. Dalam kasus di kota Bandung masih terdapat apartemen yang menyalahi aturan IMB. Hal tersebut mengakibatkan sanksi yang akan diberikan kepada pengembang oleh Pemerintah Daerah Kota. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab pengembang terhadap konsumen jika IMB apartemen dicabut serta untuk mengetahui cara perlindungan hukum terhadap konsumen apabila IMB apartemen dicabut oleh Pemerintah Daerah Kota. Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen merupakan tanggung jawab mutlak (*strict liability*) dan tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (*contractual liability*). Tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yakni pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian konsumen tanpa harus membuktikan ada tidaknya kesalahan pada pelaku usaha. Upaya perlindungan konsumen terhadap konsumen yang dirugikan ketika Izin Mendirikan Bangunan Apartemen dicabut oleh Pemerintah Kota Bandung dilakukan dengan menempuh penyelesaian sengketa melalui badan penyelesaian sengketa konsumen karena lebih cepat waktunya daripada penyelesaian sengketa di pengadilan yang memerlukan waktu yang lama, biaya perkara yang mahal dan pengadilan umumnya tidak responsif. Penyelesaian sengketa di BPSK dibandingkan dengan melalui jalur pengadilan, maka lebih fleksibel dan dapat memilih cara penyelesaian sengketa secara mediasi, arbitrase atau konsiliasi serta lebih kompeten dalam menyelesaikan sengketa di bidang perlindungan konsumen.

Kata Kunci: Izin Mendirikan Bangunan, Pengembang, Pemerintah Kota Bandung

Abstract

At present many people are interested in living in apartments. In its construction, an apartment requires a building permit (IMB). Apartment residents in this case referred to as consumers have rights and obligations towards the developer as a business actor and vice versa. In the legal relationship between businesspersons and consumers after the agreement, the consumer has the right to have an apartment unit that is suitable for use and is obliged to make payments to the developer. In the case of the city of Bandung there are still apartments that violate the IMB rules. This resulted in sanctions that would be given to developers by the City Government. This study aims to determine the responsibility of the developer to

consumers if the IMB of the apartment is revoked and to find out how to legal protection against consumers if the IMB of the apartment is revoked by the Regional Government of the City. Based on the results of the study it can be stated that the developer's responsibility to the consumer is an absolute responsibility (strict liability) and responsibility responsibility based on the agreement (contractual liability). Absolute responsibility (strict liability) that is the business actor must be responsible for consumer losses without having to prove the presence or absence of error on the business actor. Efforts to protect consumers from consumers who are disadvantaged when the Permit for Building an Apartment is revoked by the Bandung City Government is done by taking a dispute resolution through the consumer dispute resolution agency because it is faster than the dispute resolution in a court that requires a long time, expensive court fees and the court is generally not responsive, Settlement of disputes at BPSK compared to through the courts, it is more flexible and can choose ways of resolving disputes in mediation, arbitration or conciliation and is more competent in resolving disputes in the field of consumer protection. Keywords: Government, Developers, Legal Protection of Consumers

Pendahuluan

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Oleh karenanya, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertambahan penduduk yang signifikan diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹ Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan pokok, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (tempat tinggal).² Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan angka pertambahan penduduk yang meningkat. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab orang pribadi sebagai masyarakat. Namun, pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan pun didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.³

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.⁴ Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia & peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.⁵

¹ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 4

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 2

³ *Ibid.*

⁴ A.P. Parlindungan, *Komentaratas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hlm. 30

⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 4

Negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di wilayah padat penduduk di perkotaan. Komarudin menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.⁶

Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan oleh karena pada dasarnya perumahan dibangun atas tanah dengan status tanah tertentu. Selain itu, pembangunan perumahan atau hunian haruslah memperhatikan dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan sekitar serta memperhatikan tata ruang dan juga perencanaan wilayah kota suatu daerah. Sebelum mendirikan perumahan atau tempat hunian perlulah dibuat Izin Mendirikan Bangunan. Dimana izin tersebut membolehkan dibangunnya suatu bangunan dalam suatu tanah tertentu.

Di Kota Bandung terdapat beberapa kasus mengenai Izin Mendirikan Bangunan diantaranya kasus Pullman Bandung City Center yang ketinggiannya melebihi Izin Mendirikan Bangunan yang dimilikinya begitu juga kasus Apartemen Alpina yang ketinggiannya melebihi Izin Mendirikan Bangunan yang dimilikinya. Apartemen Alpina berdiri enam lantai padahal izin yang dikeluarkan hanya untuk empat lantai. Hal tersebut mengakibatkan sanksi yang akan dikenakan oleh Pemerintah Daerah Kota Bandung terhadap kedua apartemen tersebut. Bukan hanya pihak pengembang apartemen saja yang mengalami kerugian jika dikenakan sanksi tetapi juga pihak konsumen apartemen tersebut.

Permasalahan

1. Bagaimanakah tanggungjawab pihak pengembang terhadap konsumen jika Izin Mendirikan Bangunan Apartemen dicabut oleh Pemerintah Kota?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan ketika Izin Mendirikan Bangunan Apartemen dicabut oleh Pemerintah Kota Bandung?

Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan dasar dalam melakukan penelitian. Adapun metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam hal ini, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif analitis karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan

⁶Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Yayasan REI Rakasindo, 1997, hlm. 46

gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala sesuatu baik perundang-undangan maupun teori-teori hukum.⁷

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan dengan pendekatan yuridis normative artinya penelitian di titik beratkan pada penggunaan bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.⁸ Penelitian hukum normatif, mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, dan sinkronisasi hukum.⁹ Penelitian yang akan lebih ditekankan adalah pada sinkronisasi hukum. Pendekatan yuridis yaitu cara meneliti masalah dengan mendasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, sedangkan pendekatan normative yaitu cara meneliti masalah dengan melihat apakah sesuatu itu baik atau tidak, dan benar atau tidak menurut norma yang berlaku.

Pembahasan

Tanggung Jawab Pihak Pengembang Terhadap Konsumen Jika Izin Mendirikan Bangunan Apartemen Dicabut Oleh Pemerintah Kota

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 BW yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 BW Indonesia, yang berlaku untuk semua bentuk dan jenis perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian
- b. Adanya kecakapan berbuat dari para pihak
- c. Adanya perihal tertentu
- d. Adanya kausa halal

Adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan

⁷Soemitro dan Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983, hlm. 10.

⁸*Ibid*, hlm. 52.

⁹*Ibid*, hlm. 51.

lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Adanya kecakapan berbuat dari para pihak merupakan syarat umum melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal dan pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

Suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian ialah objek perjanjian. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi itu sendiri bisa berupa perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Menurut Pasal 1333 BW barang yang menjadi objek ini harus tertentu, sedikit-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Adanya kausa halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

Pembebanan mengenai syarat subyektif dan syarat obyektif itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya. Dan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Perjanjian seperti itu disebut *null and void*.

Saat ini pembangunan di Indonesia khususnya di wilayah Kota Bandung semakin berkembang dengan pesat. Bandung terkenal dengan keasrian kota, pusat perbelanjaan modern, dan tempat pariwisata. Hal ini menjadikan Kota Bandung sebagai salah satu kota yang menarik bukan sekedar dikunjungi tapi juga untuk tempat tinggal dan mencari pekerjaan. Berkaitan dengan hal tersebut Kota Bandung mengadakan pembangunan untuk memfasilitasi permintaan dan kebutuhan masyarakat. Terdapat banyaknya pembangunan gedung, pembangunan kondominium, dan hotel. Perkembangan pembangunan di Kota Bandung, perlu mendapat perhatian secara khusus dan mendalam dari akibat yang akan dan/atau mungkin saja terjadi pada lingkungan, serta perlu adanya perhatian akan keberlangsungan lingkungan serta harmonisasi antara lingkungan hidup dan makhluk hidup yang tinggal di dalam dan sekitarnya. Berkaitan dengan pembangunan Apartemen terdapat kasus pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartemen diantaranya:

1. Hotel Pullman Bandung City Center

Wali Kota Bandung, Oded M. Danial mengatakan pendirian Hotel Pullman itu tidak sesuai dengan IMB yang sebelumnya sudah diterbitkan Pemkot Bandung, melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). "Iya IMB-nya tidak sesuai dengan normatif IMB, jadi antara selisih IMB dengan eksistingrealitas bangunan itu

lah yang disebut kena denda," ujar Oded kepada Tempo di Pendopo Kota Bandung, Jalan Dalem Kaum, Kota Bandung, Jumat, 8 Februari 2019.¹⁰

Kepala DPMPTSP Kota Bandung, Arief Syaifudin mengatakan manajemen Hotel Pullman itu akan dikenakan sanksi administratif berupa pemangkasan lantai bangunan yang dianggap tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan. Selain itu, manajemen Pullman pun akan dikenakan denda. "Berdasarkan hasil rapat dengan kementerian ATR / BPN bahwa Hotel Pullman akan dikenakan sanksi administrative terhadap pelanggaran Koefisien Luas Bangunan yaitu kelebihan lantai bangunan (2 lantai)," ujarnya.

1. Kasus Apartemen The Maj Collection

Apartemen The Majmen dapat penolakan dari masyarakat. Kami minta diselesaikan persoalan sosialnya terkait getaran, bunyi saat proses pembangunan, dan lain-lain. Pemerintah kota Bandung hingga kini masih mengkaji izin pembangunan apartemen The MAJ Collection di Jalan Terusan Dago, Kota Bandung. Plt Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Evi S Shaleha mengatakan saat ini pihaknya masih melakukan penelitian teknis untuk selanjutnya dilakukan pemeriksaan lapangan. Menurut Evidari hasil pemeriksaan sementara fisik bangunan masih sesuai dengan izin yang dikeluarkan. Terakhir, kata Evi, dari izin 23 lantai kini sudah dibangun 21 lantai plus satu rooftop.¹¹

Disinggung soal proses keluarnya izin, Evi menyebut saat tahun 2013 lalu pihak pengembang sudah mengajukan sejumlah persyaratan mulai dari Amdal dan izin-izin lainnya. Sehingga Pemkot Bandung mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sementara yang dipermasalahkan saat ini oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Pemprov Jabar adalah keberadaan bangunan yang berada di Kawasan Bandung Utara (KBU), sehingga tidak seharusnya berdiri bangunan tersebut.

"Bisa saja nantinya ada pembatalan IMB tapi ada syarat-syaratnya. Kalau secara administrative tidak ada pelanggaran lalu dicabut, nanti kita bisa di-PTUN-kan," kata Kementerian Lingkungan Hidup.

Dengan mengantongi izin IMB sejak tahun 2013, Pengembang terus mengembangkan konsep dan desain bangunan dengan menempatkan infinity pool di atas gedung parker dan bekerjasama dengan operator hotel bertaraf internasional. Pengembang efektif sudah memasarkan apartemen selama dua bulan dan telah meraih penjualan sebanyak 40% dari total unit apartemen. Hal ini menunjukkan antusias medan sambutan positif dari konsumen terhadap proyek The Maj Collections Hotel & Residences ini. (Januari 2015) Pengembang PT Dago Trisinerji Properti.

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (4),(5) dan (8) Undang-undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang mengatakan bahwa IMB harus mengikuti konsep perencanaan yang tertera pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) di setiap daerah dan apabila diketahui

¹⁰Aminudin, *Kata Walikota Bandung Soal Kisruh Hotel Pullman*, <https://bisnis.tempo.co/read/1173701/kata-wali-kota-bandung-soal-kisruh-hotel-pullman/full&view=ok>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2019

¹¹ Tri Ispranoto, *Pemkot Bandung Hati-Hati soal Cabut Izin the Maj Dago*, <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-3645379/pemkot-bandung-hati-hati-soal-cabut-izin-the-maj-dago>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2019

IMB tersebut melanggar RT RW maka harus dicabut dan dimungkinkan adanya pemberian ganti rugi atas pencabutan IMB tersebut.

2. Apartemen Alpina

Pemerintah Kota Bandung menyegel apartemen Alpina setinggi enam lantai di kawasan Ciumbuleuit, Selasa 6 Oktober 2017 sore. Pembangunan apartemen yang sudah dihuni 60-an mahasiswa tersebut terbukti melakukan banyak pelanggaran, mulai dari ketinggian hingga fungsinya. Apartemen ini dibangun PT Alpina Kencana Parahyangan dan berlokasi di Jalan Bukit Indah RT 01 RW 01, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung.¹²

Padatahun 2017 Wakil Walikota Bandung Oded M. Danial menyebutkan, ada sedikitnya delapan pelanggaran oleh pemilik bangunan yang berada di tengah permukiman di seberang kampus Universitas Parah yang anter sebut. Yang paling mencolok adalah ketinggian gedung kembar yang mencapai enam lantai. Padahal, izin dari Pemerintah Kota hanya untuk bangunan empat lantai.

Di kota Bandung terdapat berbagai apartemen yang izinnya bermasalah. Beberapa diantaranya bermasalah pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Hal tersebut mengakibatkan akan terjadinya pencabutan Izin Mendirikan Bangunan oleh Pemerintah Daerah Kota Bandung. Dalam melakukan pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Pemerintah Daerah Kota Bandung harus berhati-hati, karena jika tidak bisa saja Pemerintah Daerah Kota Bandung digugat pihak pengembang apartemen ke pengadilan tata usaha negara (PTUN).

Pemerintahan yang baik (*Good Governance*) sebagai norma pemerintahan adalah suatu sasaran yang akan dituju dan diwujudkan dalam pelaksanaan pemerintahan yang baik dan asas-asas umum pemerintahan yang layak sebagai norma mengikat yang menuntun pemerintah dalam mewujudkan *good governance*. Kepala Daerah dalam keputusannya tidak memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum dan tidak melaksanakan pemerintahan yang baik dan asas-asas umum pemerintahan yang layak maka keputusan Kepala Daerah tersebut dapat dibatalkan oleh hukum ataupun pengadilan yang dalam hal ini hakim yang berwenang apabila kepala daerah tersebut terbukti telah melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik (*Good Governance*) melanggar Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum karena telah tidak cermat, tidak konsisten dan tidak profesional dalam mempertimbangkan hal-hal dan fakta-fakta yang relevan dan juga tidak memperhatikan kepentingan terkait dan menyalahgunakan wewenangnya.

Di daerah bandung terdapat beberapa apartemen yang melanggar ketinggian izin mendirikan bangunan misalnya saja Pullman Bandung City Center yang pembangunannya melebihi dua lantai dari izin mendirikan bangunan yang telah dikeluarkan serta apartemen alpina yang dibangun enam lantai padahal izin dari pemerintah kota bandung hanya empat lantai. Mengenai ketidaksesuaian izin mendirikan bangunan (IMB) dengan bangunan gedung Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan sebagai berikut:

¹²Dendi Ramdhani, *Langgar Aturan, Pemkot Bandung Segel Apartemen Tujuh Lantai*, <https://regional.kompas.com/read/2017/10/07/13111511/langgar-aturan-pemkot-bandung-segel-apartemen-tujuh-lantai>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2019

“Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.”

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

1. Tanggungjawab ganti kerugian atas kerusakan,
2. Tanggungjawab ganti kerugian atas pencemaran,
3. Tanggungjawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggungjawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.

Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pelaku usaha (pengembang) bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dibeli dari pelaku usaha. Ketentuan tersebut di atas sebenarnya merupakan ketentuan yang masih bersifat umum. Tanggung jawab pengembang seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen, tetapi lebih dari itu pengembang juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada produk apartemennya seperti permasalahan pada izin mendirikan bangunan.

Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang Dirugikan Berkaitan dengan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartemen oleh Pemerintah Kota Bandung

Perlindungan hukum dalam bidang publik, dalam perlindungan hukum terhadap rakyat dalam ranah publik dimana, tindakan hukum publik yang dilakukan oleh penguasa dalam menjalankan fungsinya sebagai pemerintahan adalah tindakan yang dilakukan oleh penguasa dalam bentuk keputusan maupun ketetapan dalam instrument pemerintah. Keputusan dan Ketetapan sebagai instrument hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak dapat menjadi penyebab terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah untuk mencampuri kehidupan warga negara. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah.

Berdasarkan teori kontrak hubungan antara pengembang dengan konsumen pada dasarnya merupakan hubungan kontraktual, dan kewajiban moral pengembang pada konsumen adalah seperti yang diberikan dalam hubungan kontraktual. Teori ini memberikan gambaran bahwa pengembang memiliki empat kewajiban moral utama: kewajiban dasar untuk mematuhi isi perjanjian penjualan, dan kewajiban untuk memahami sifat produk, menghindari misrepresentasi, dan menghindari penggunaan paksaan atau pengaruh. Dengan bertindak sesuai kewajiban-kewajiban tersebut, pengembang berarti menghormati hak konsumen untuk diperlakukan sebagai individu yang bebas dan sederajat atau dengan kata lain, sesuai dengan hak mereka untuk memperoleh perlakuan yang mereka setuju untuk dikenakan pada mereka.

Asas hukum yang berbunyi *point d'interet*, *point d'action* (tiada kepentingan maka tidak ada aksi) menggambarkan bahwa gugatan diajukan untuk mempertahankan hak (kepentingan) orang atau badan hukum yang dilanggar. Oleh karena itu, apabila seseorang tidak mempunyai kepentingan maka ia tidak dapat mengajukan gugatan. Semestinya mengenai kewajiban para pelaku usaha terhadap konsumen didasari pada gagasan bahwa konsumen dan pelaku usaha atau penjual tidak berada dalam secara equal. Dalam kondisi ini kepentingan konsumen secara khusus sangat rentan untuk disalahgunakan oleh para pelaku usaha atau penjual. Di satu pihak para penjual memiliki pengetahuan dan keahlian mengenai barang komoditi yang dijual, sedangkan pada pihak yang lain konsumen tidak memiliki pengetahuan dan keahlian mengenai produk yang akan mereka beli.

Konsumen yang dirugikan dari perjanjian jual beli rumah dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Yakni melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan Pasal 48 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, dilakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalain dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Kesimpulan

Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen merupakan tanggung jawab mutlak (*strict liability*) dan tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (*contractual liability*). Tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yakni pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian konsumen tanpa harus membuktikan ada tidaknya kesalahan pada pelaku usaha. Tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (*contractual liability*) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan.

Pihak pengembang dan konsumen disarankan untuk menempuh penyelesaian sengketa melalui badan penyelesaian sengketa konsumen karena lebih cepat waktunya daripada penyelesaian sengketa di pengadilan yang memerlukan waktu yang lama, biaya perkara yang mahal dan pengadilan umumnya tidak responsif, berbeda dengan penyelesaian sengketa di BPSK lebih fleksibel dan dapat memilih cara penyelesaian sengketa secara mediasi, arbitrase atau konsiliasi serta lebih kompeten dalam menyelesaikan sengketa di bidang perlindungan konsumen.

Daftar Pustaka

- Aminudin, *Kata Walikota Bandung Soal Kisruh Hotel Pullman*,
<https://bisnis.tempo.co/read/1173701/kata-wali-kota-bandung-soal-kisruh-hotel-pullman/full&view=ok>
- Dendi Ramdhani, *Langgar Aturan, Pemkot Bandung Segel Apartemen Tujuh Lantai*,
<https://regional.kompas.com/read/2017/10/07/13111511/langgar-aturan-pemkot-bandung-segel-apartemen-tujuh-lantai>
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Yayasan REI Rakasindo, 1997
- Parlindungan, A. P., *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju: Bandung, 1997
- Soemitro dan Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983
- Tri Ispranoto, *Pemkot Bandung Hati-Hati soal Cabut Izin the Maj Dago*,
<https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-3645379/pemkot-bandung-hati-hati-soal-cabut-izin-the-maj-dago>
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2014
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta